

Maison villageoise de 4 appartements à rénover

- Rez : 2.5 pcs, chambre annexe, studio (extension 4,5 pcs possible)
- Etage : 5.5 pcs
- Rez + Etage : 2 x 3.5 pcs

Avec 4 garages, locaux, carnotzet sur belle parcelle de 1324 m² • 2207 m³



- ↳ ÉCOUTE
- ↳ CONFIANCE
- ↳ CRÉATIVITÉ
- ↳ EFFICACITÉ
- ↳ TRANSPARENCE

Reference 
Immobilier



Parcelle de 1324 m² - zone village B Emplacement central, à 200 m. de la gare du LEB

Le chemin d'accès est grevé d'une servitude de passage desservant la parcelle du fond.

La zone engazonnée et potager à droite du chemin d'accès représente env. 490 m² (env. 15 x 35 m).

Possibilité d'y créer des places de parc ou garages supplémentaires.

Le jardin potager à l'arrière, bien exposé au soleil, offre une agréable zone de détente. Avec un cabanon pour les outils de jardin et une petite terrasse.

La cour intérieure, sa fontaine, sa tonnelle, vous invitent à prendre le temps.

Maison villageoise de 4 appartements + studio, garage double, 2 garages, carnotzet, caves voûtées, cabanon

Volume total : 2207 m³
1964 - 1990

REZ

App. 2,5 pcs
d'environ 70 m²

- Entrée : 4 m²
- WC-Douche : 3 m²
- Séjour : 18 m²
- Cuisine : 26 m²
- Chambre : 19 m²

REZ

A droite de la porte
d'entrée principale
(cette partie pourrait
être rattachée au
2,5pcs)

- Chambre : 20 m²
- Studio avec
kitchenette et WC-
Douche : 20 m²

ETAGE

Appartement 5,5 pcs
d'environ 120 m²

- Hall, couloirs : 15,3 m²
- Petit bureau : 6,7 m²
- Séjour : 17,2 m²
- Cuisine : 22,4 m² +
Balcon : 3,5 m²
- Chambre 1 : 16,7 m²
- SDB : 5,3 m²
- Chambre 2 : 15,8 m²
- Chambre 3 : 20,6 m² +
Balcon : 7,8 m²

COMBLES

Vides et non isolés
Surface d'env. 140 m²
Création d'un 5ème
appartement possible
sur présentation d'un
projet

*Mesures intérieures de
mur à mur,
hors galandage,
surfaces environs.*



Maison villageoise de 4 appartements

Façades Ouest

Les baux des 2 appartements 3,5 pcs
ont été résiliés pour décembre 2023
(amis du propriétaire)

REZ

App. 3,5 pcs

Surf. net env. 65 m²

- Séjour : 25 m²
- Cuisine : 7,5 m²
- Chambre 1 : 12 m²
- Chambre 2 : 12 m²
- SDB bains : 4,5 m²
- Réduit : 4 m²

- Balcon : 8 m²
- Cave : 4,5 m²

Parking :

- 1 place garage
- 2 places extérieures

Chauffage électrique
avec compteur
individuel

Charges 2022 : 1036.-
+ utilisation du poêle à
bois

En commun :

- Buanderie avec 1
boiler eau chaude par
appartement.

ETAGE

Appartement 3,5 pcs

Surf. net env. 65 m²

- Séjour : 29 m²
- Cuisine : 7,5 m²
- Chambre 1 : 12 m²
- Chambre 2 : 12 m²
- Douche : 4,5 m²

- Balcon : 5 m²
- Cave : 4,5 m²

Parking :

- 1 place garage
- 2 places extérieures

Chauffage électrique
avec compteur
individuel

Charges 2022 : 1234.-

L3PL : Non soumis à
accord du Canton,
vente sans condition.



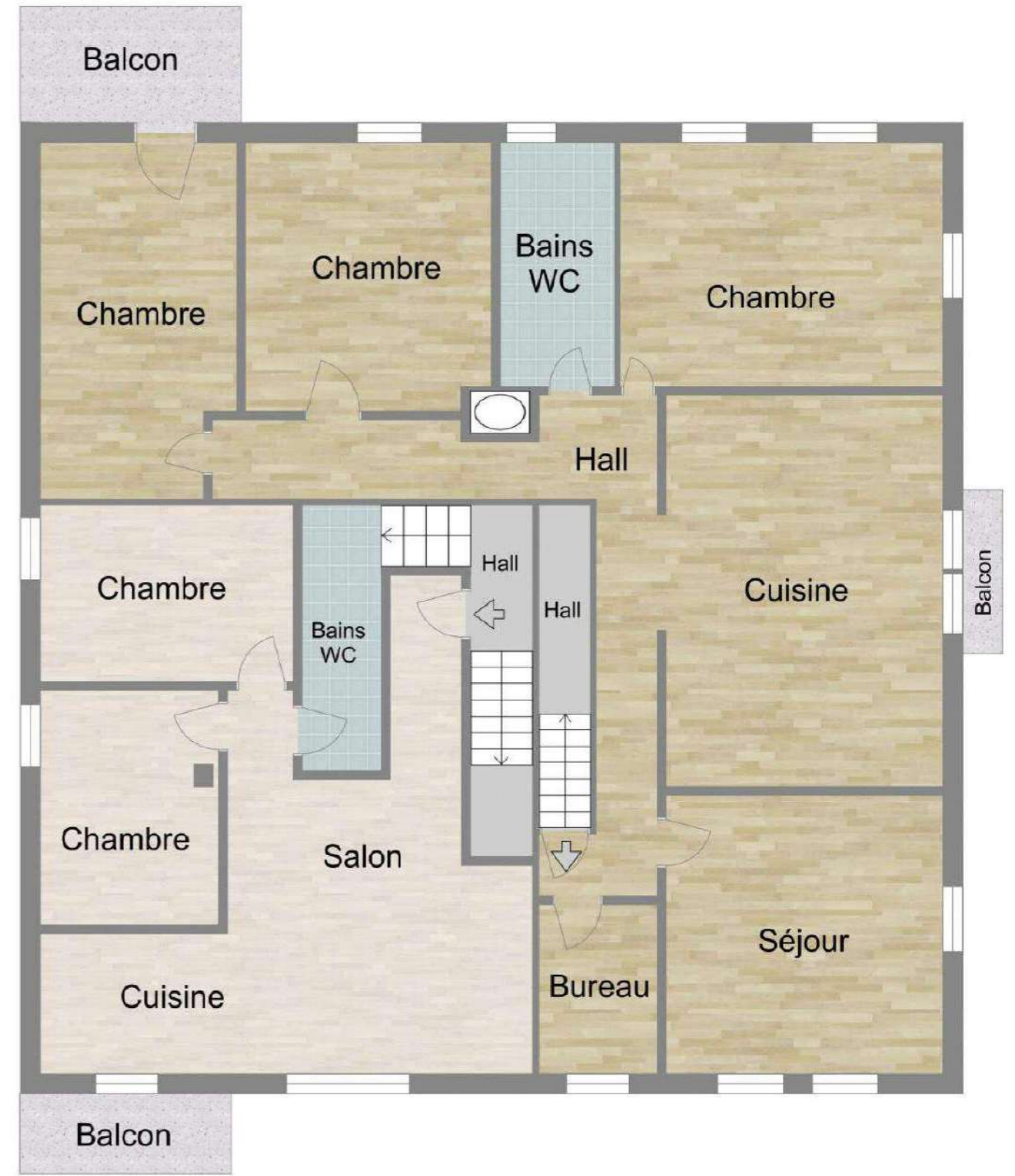
Plan du rez



3,5 pcs

2,5 pcs

Plan de l'étage



3,5 pcs

5,5 pcs



REZ : appartement 2,5 pcs d'env. 70 m²
Rénové en 1994 et rafraîchi en 2018

Fenêtre double vitrage et cadre PVC partout, hormis à la salle d'eau.

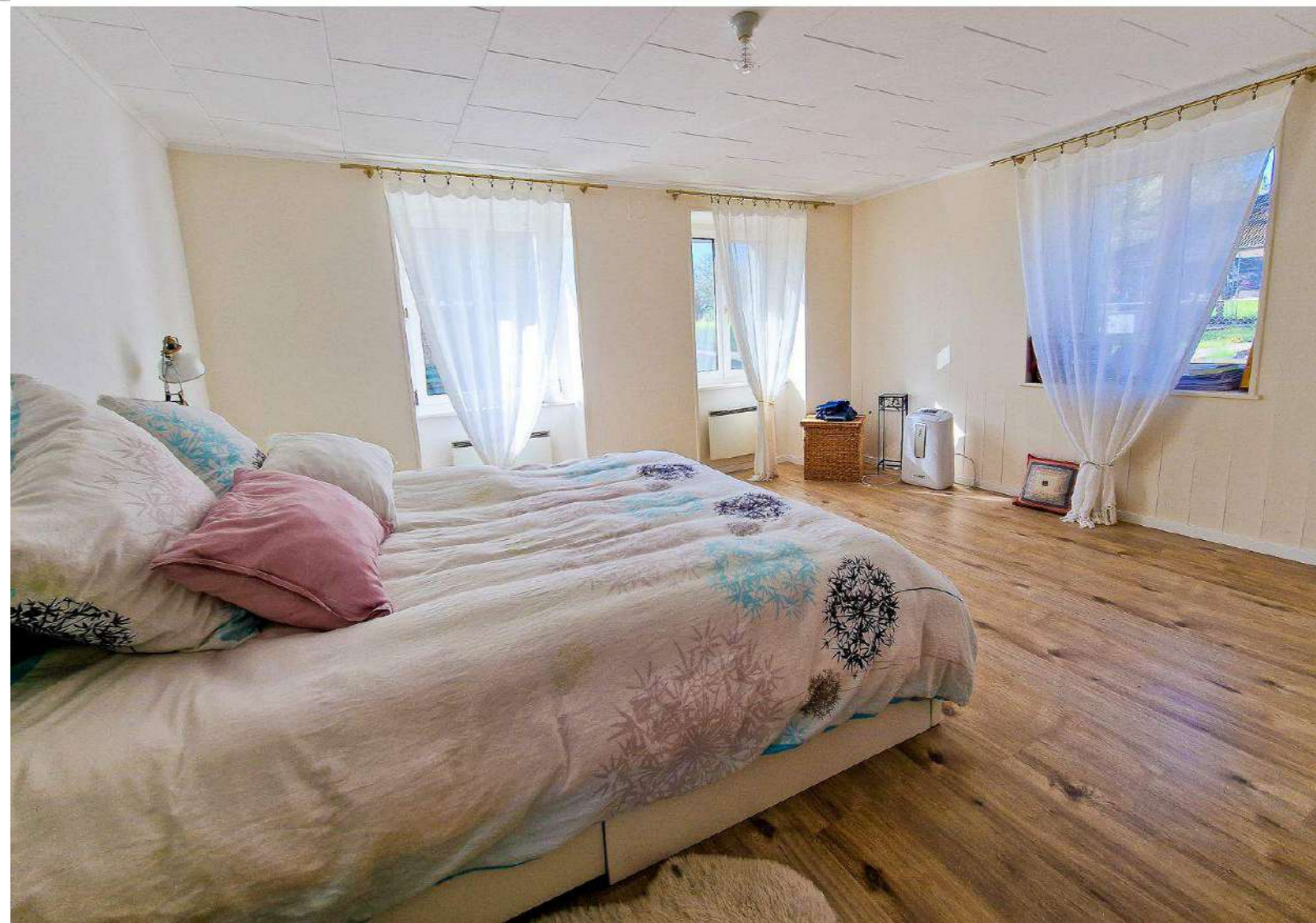
Murs d'env. 40 cm

Cet appartement profite d'une belle luminosité avec orientation Est, Sud et Ouest.

De beaux espaces, une distribution aérée et l'accès facile au rez en font un logement très agréable.

Chauffage électrique, charges 2022 : CHF 1400.- yc TVA. (chauffage, eau chaude, éclairage)

- Entrée : 4 m²
- Réduit
- WC-Douche : 3 m²
- Séjour : 18 m²
- Cuisine : 26 m²
- Chambre : 19 m²



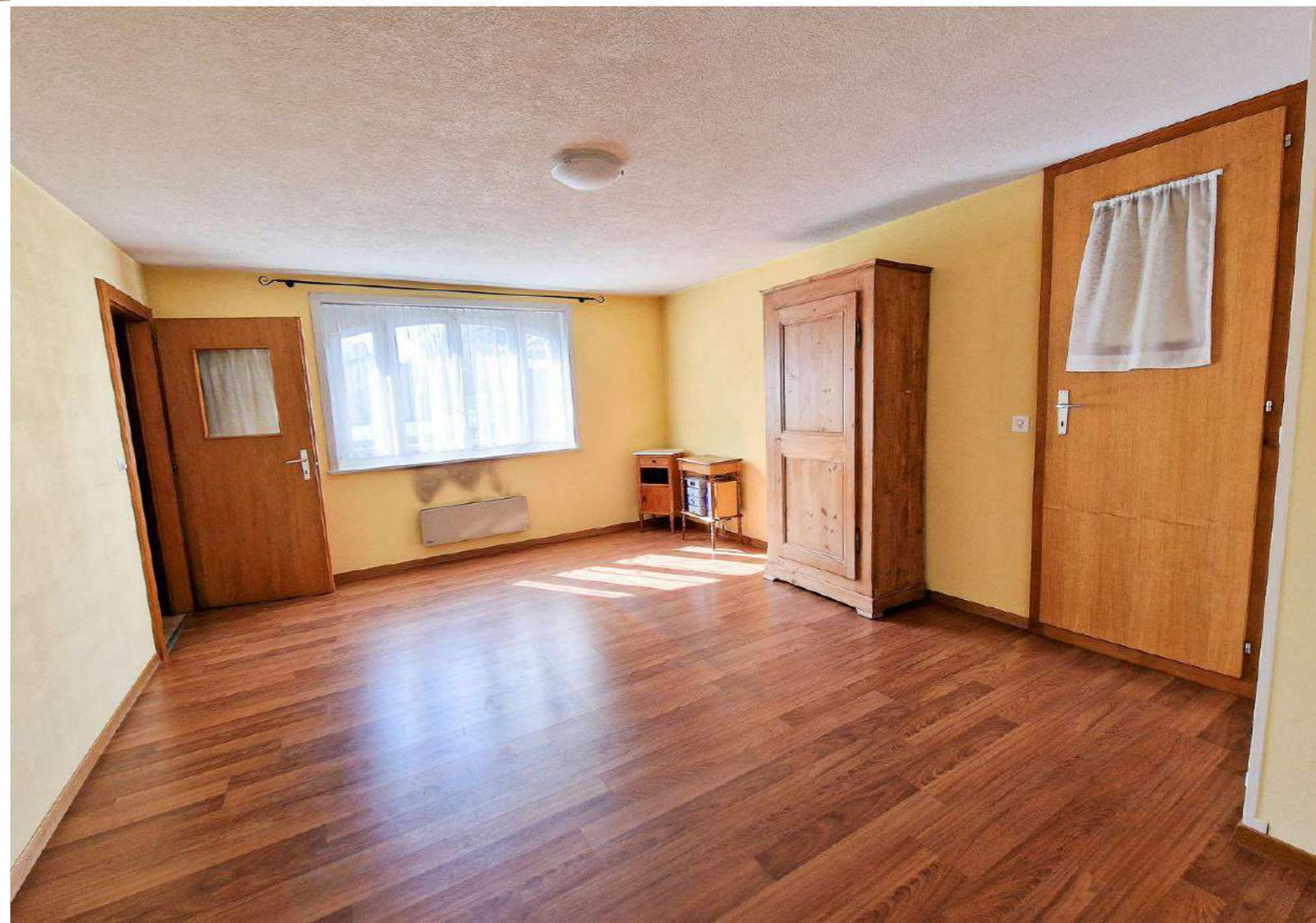


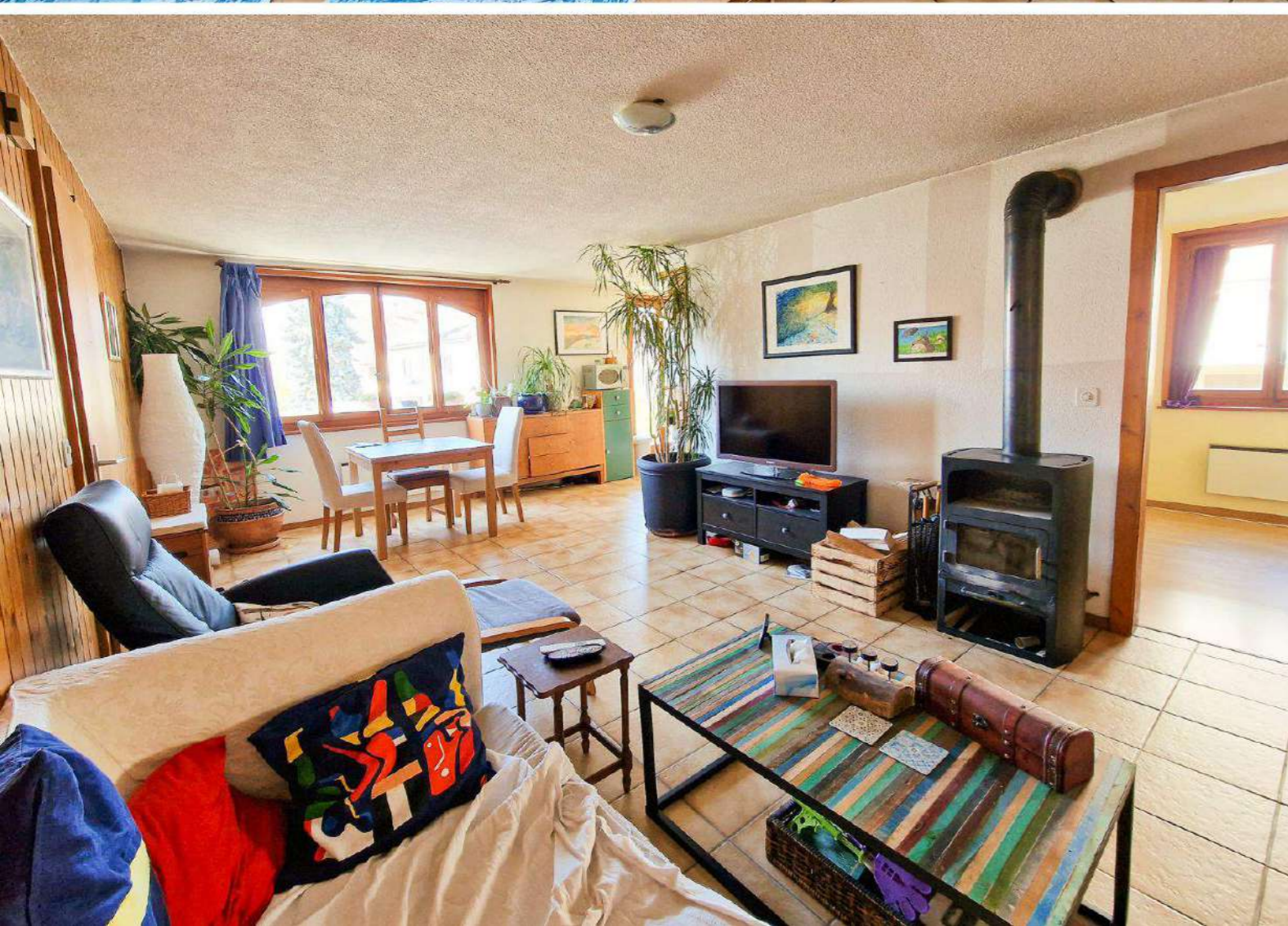
REZ - Studio de 20 m² avec entrée indépendante et pièce de 20 m² attenante

Extension 2,5 pcs en 4,5 pcs Cette partie pourrait être rattachée au logement 2.5 pcs, elle se trouve sur la droite du couloir (non chauffé) de l'entrée principale.

Le studio est équipé d'une ancienne cuisine. La salle d'eau possède une douche.

Ces pièces peuvent tout à fait servir pour votre activité professionnelle ou comme logement d'accueil pour la famille; une multitude d'usages possibles selon vos besoins.





Rez - appartement 3,5 pcs d'env. 65 m² Créé en 1990 et rafraîchi en 2017

- Séjour : 25 m²
- Cuisine : 7,5 m²
- Chambre 1: 12 m²
- Chambre 2 : 12 m²
- SDB : 4,5 m²
- Réduit : 4 m²

Joli appartement, idéal pour la location.

Fenêtre double vitrage cadre en bois et murs d'environ 38-40 cm.

Chauffage électrique
Charges 2022 : CHF 1036.-

+ utilisation du poêle à bois

L'appartement 3,5 pcs de l'étage n'a pas été rafraîchi depuis sa création en 1990.

- Sol séjour et cuisine : carrelage identique
- Cuisine : identique
- Chambre : moquette, lames de bois et tapisserie.
- Salle d'eau : avec cabine de douche.



1er étage

Appartement 5,5 pcs d'env. 120 m²

Appartement principal avec apport de lumière Est - Sud - Ouest, idéal pour une grande famille avec 3 grandes chambres et 1 petit bureau.

Fenêtre double vitrage cadre PVC au Sud, le reste double vitrage cadre en bois. Murs d'env. 40 cm.

Travaux en 1964 et 1984. Cuisine en 1996.

- Hall, couloirs : 15,3 m²
- Petit bureau : 6,7 m²
- Séjour : 17,2 m²
- Cuisine : 22,4 m² +
- Petit balcon Sud : 3,5 m²
- Chambre 1 : 16,7 m²
- SDB : 5,3 m²
- Chambre 2 : 15,8 m²
- Chambre 3 : 20,6 m² +
- Balcon Est : 7,8 m²

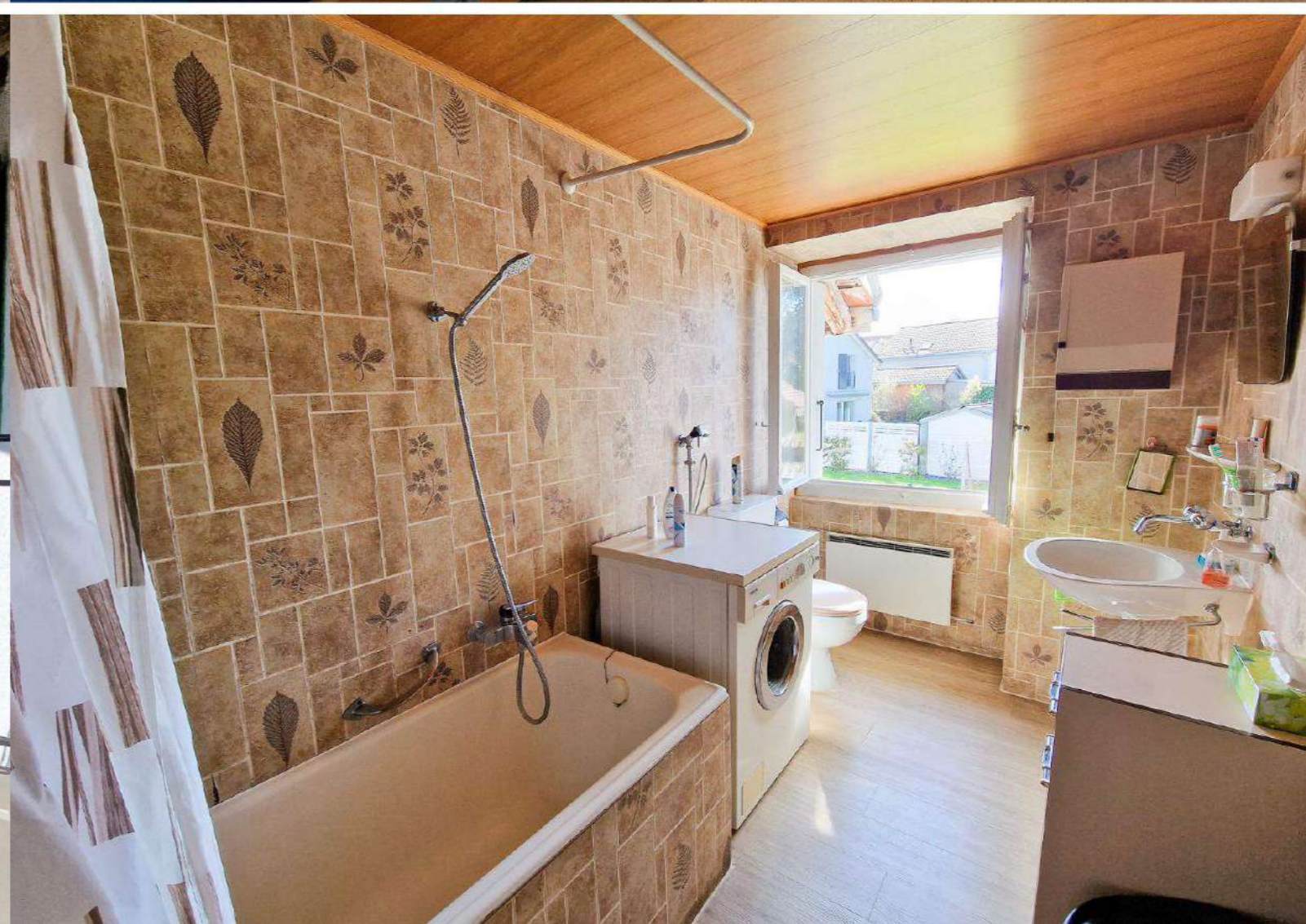
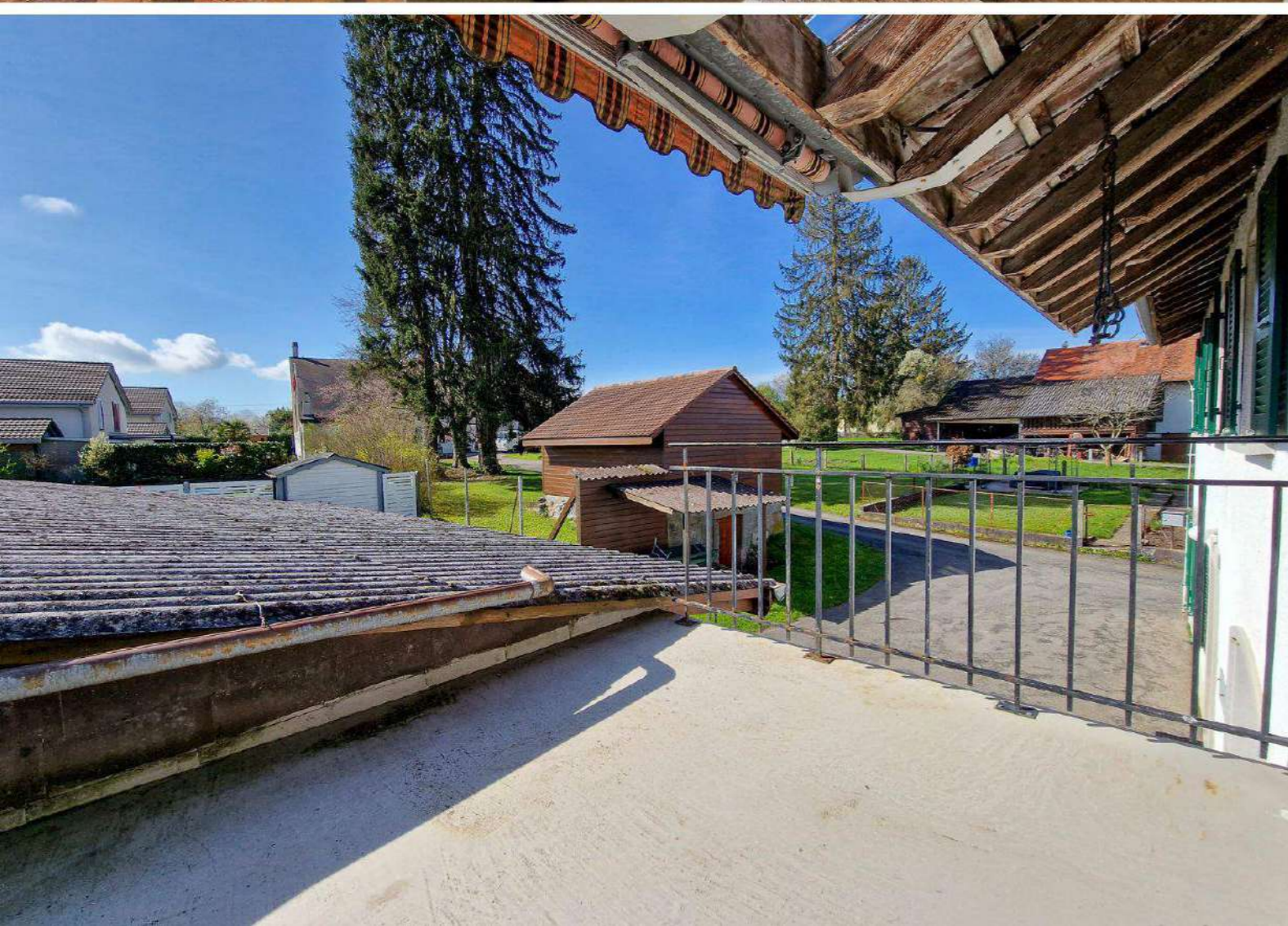
Electricité :
(Chauffage, eau chaude, éclairage)
y compris les parties communes, le studio et la chambre annexe.
Charges yc TVA.

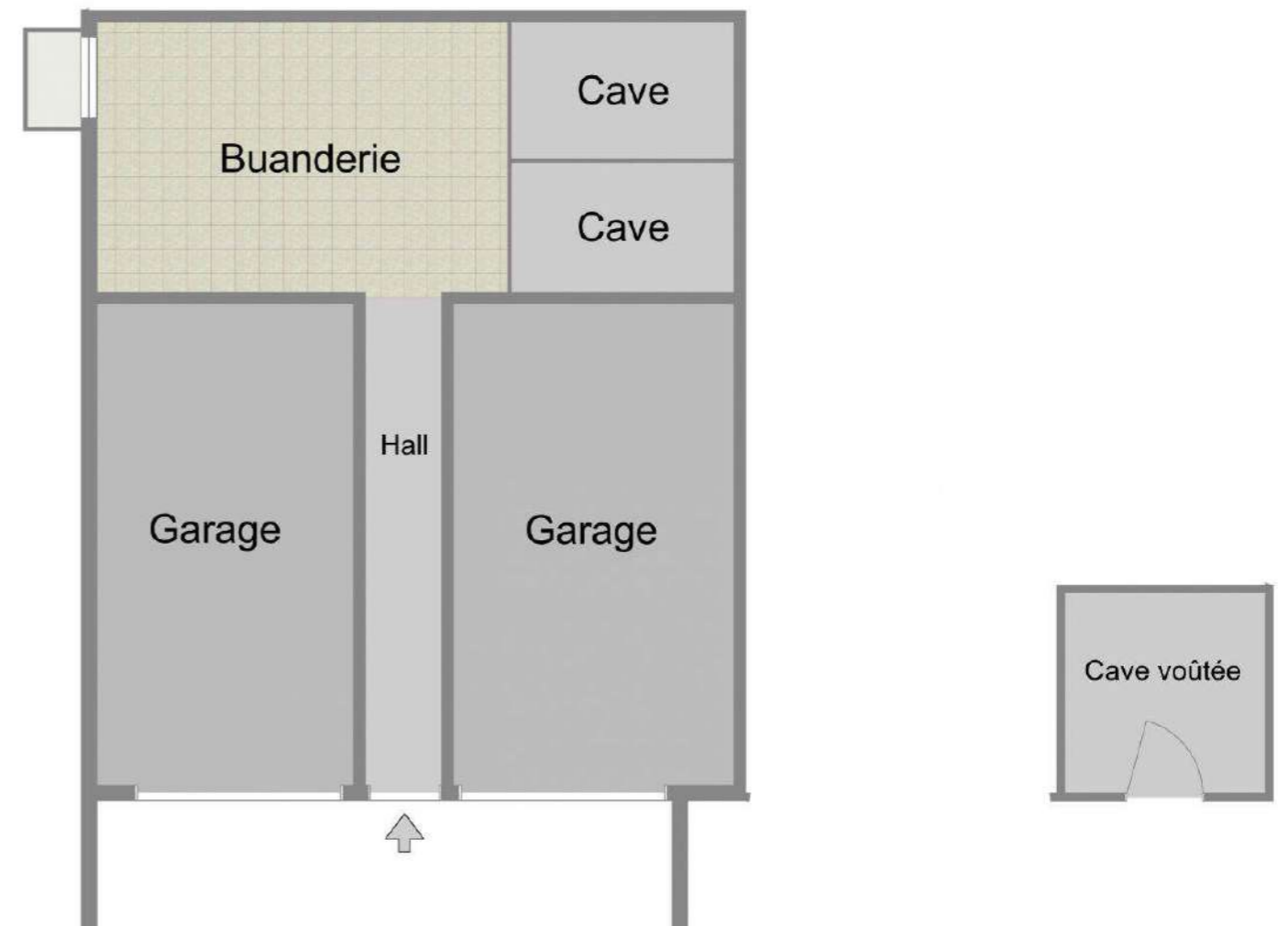
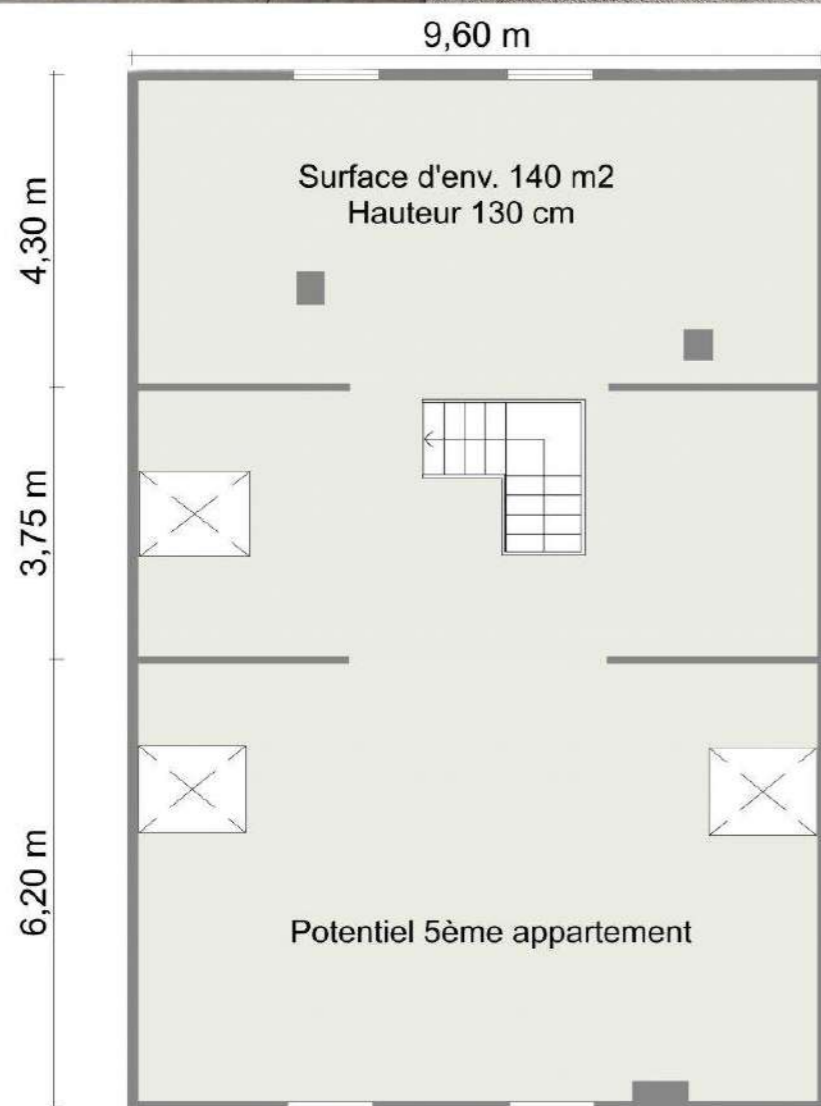
2020 : 2545.-

2021 : 2719.-

2022 : 2720.-

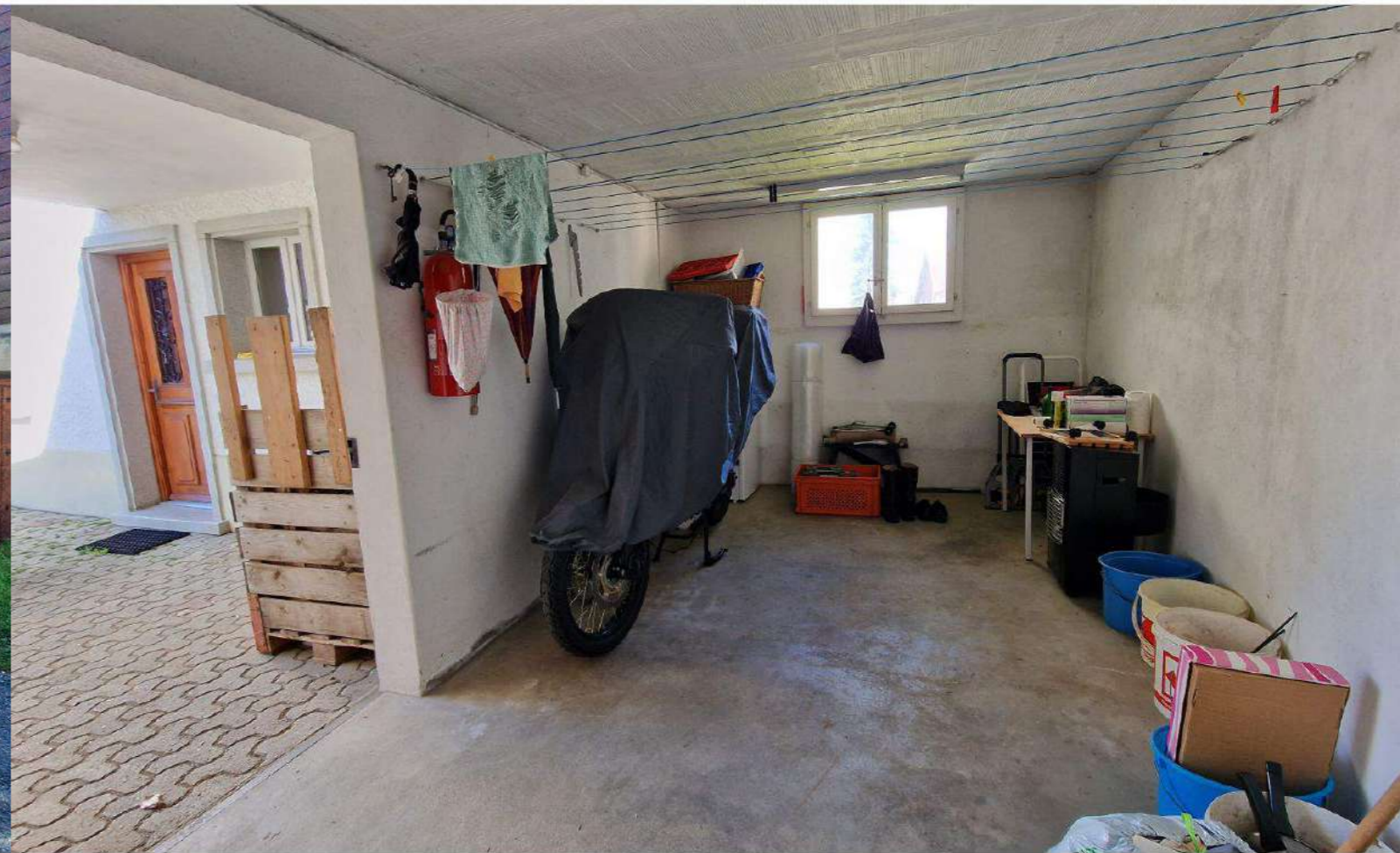






De nombreux espaces de rangement
sont à disposition :

Garage double et son local attenant, un
couvert à vélos, un carnotzet avec
cheminée et 2 caves voûtées.



SITUATION ACTUELLE - Chauffage électrique privé - 4 compteurs électriques

Situation	Nombre pièces	Surfaces intérieures m2	Accès entrée	Extérieurs	Pl. parc garage	Pl. parc ext.	Baux résiliés pour le	Loyer TTC	Années
Rez - Ouest	3,5 pcs	65	Ouest	Balcon	1	2	Décembre 23	1050	1990 / 2017
Etage - Ouest	3,5 pcs	65	Ouest	Balcon	1	2	Décembre 23	950	1990
Rez - Ouest	2,5 pcs	70	O + E	Jardin	0	2	Juillet 23	950	1994 / 2018
Etage - Est	5,5 pcs	120	Est	Jardin	2	1	Vide	0	1996
Annexes									
Chambre	1	20	Est				Vide	0	
Studio	1	20	Est				Vide	0	
Total		360							

PERSPECTIVE APRES RAFRAICHISSEMENT - Chauffage électrique privé

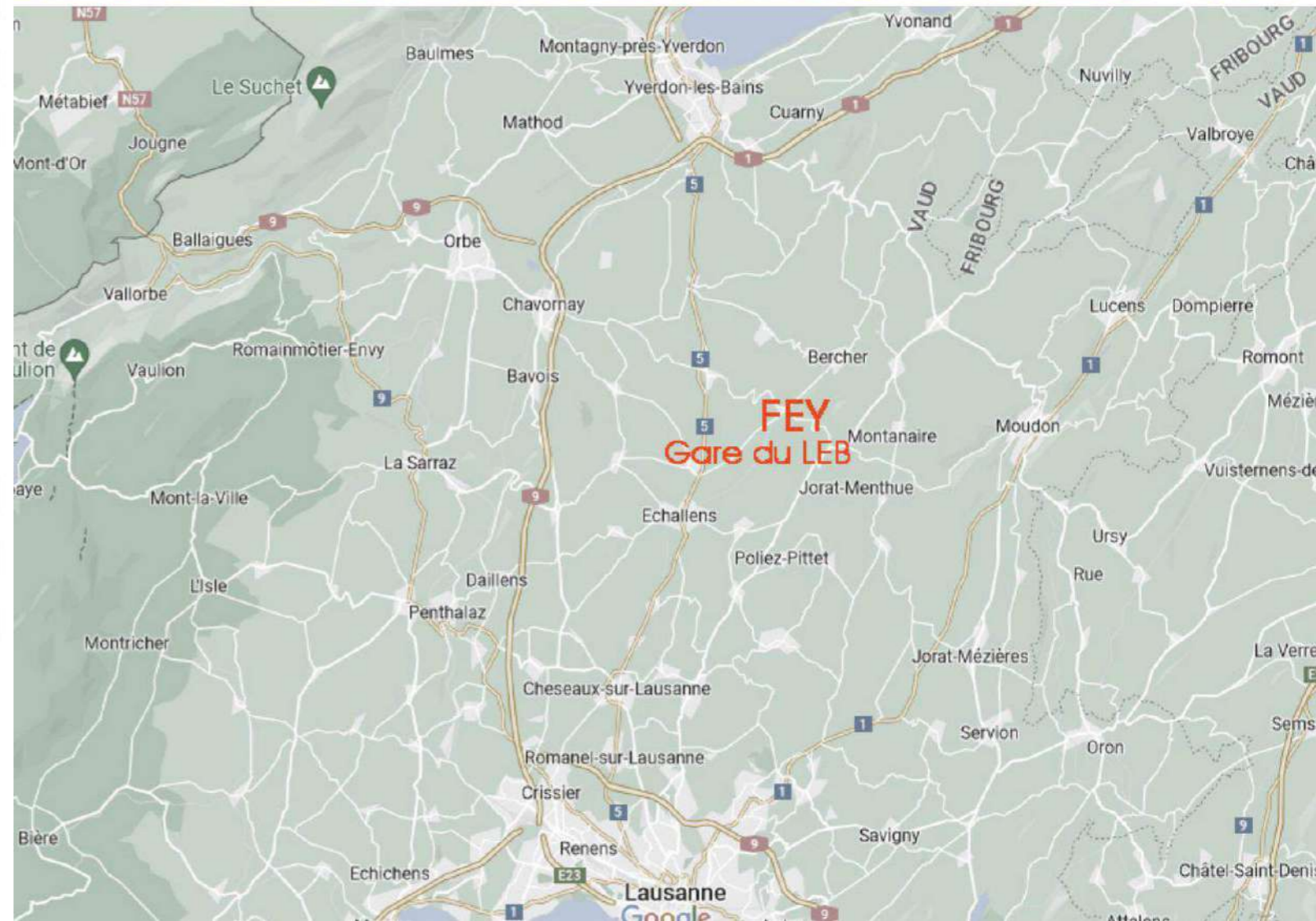
Situation	Surfaces m2	Prix m2	Loyer mensuel	Pl. parc garage	Pl. parc ext.	Loyer net mens.	Charges mensuelles	Loyer mensuel avec charges	Loyer annuel avec charges
Rez - Ouest	65	195	1 056	80	50	1 186	50	1 236	14 835
Etage - Ouest	65	195	1 056	80	50	1 186	50	1 236	14 835
Rez - Ouest	70	195	1 138	0	100	1 238	50	1 288	15 450
Etage - Est	120	180	1 800	160	100	2 060	80	2 140	25 680
Chambre	20	195				325			3 900
Studio	20					600			7 200
Total						6 595			81 900

Prix de vente 1 590 000
Rendement locatif brut environ 5,15

PERSPECTIVE APRES RENOVATIONS

Situation Entrées	Modif	Surfaces m2	Prix m2	Loyer net mensuel	Pl. parc garage	Pl. parc ext.	Loyer net mensuel	Loyer net annuel
Rez - Ouest		65	230	1 246	80	50	1 376	16 510
Etage - Ouest		65	230	1 246	80	50	1 376	16 510
Rez - Est	Agrandi	110	250	2 292	80	100	2 472	29 660
Etage - Ouest		120	240	2 400	80	100	2 580	30 960
Combles - O	Nouveau	140	220	2 567	80	100	2 747	32 960
Total							10 550	126 600

Surfaces environs : mesures intérieures de mur à mur, hors galandages.
 Données non contractuelles



Commodités

Fey se trouve sur la ligne du LEB
et dispose d'une excellente boucherie et boulangerie

Tour Virtuel Caméra 360° de l'ensemble de la propriété
QR Code au dos

Résumé des chiffres



- Gare du LEB : Train Lausanne - Echallens - Bercher, chaque 30 minutes.
- Boucherie Péguiron
- Boulangerie - Epicerie Bal-Blanc
- Café - Restaurant Le Central

Localité	1044 FEY
Surface parcelle	1324 m ²
Type d'objet	Maison de 4 logements
Potentiel d'agrandissement	Dans les combles
Type de construction	Maçonnerie
Année	1870
Années de rénovations	1964 - 1990 - 1994 - 2018

Police ECA	
Implantation maison	235 m ²
Impl. garage + carnotzet	73 m ²
Volume total	2207 m ³

Appartements, surfaces nettes environ	
• Rez - 2,5 pcs	env. 70 m ²
• Rez - 3,5 pcs	env. 65 m ²
• Etage - 3,5 pcs	env. 65 m ²
• Etage - 5,5 pcs	env. 120 m ²
Annexe chambre	env. 20 m ²
Studio	env. 20 m ²
Total surfaces nettes	env. 360 m²

Etat de l'objet	A rénover Prévoir budget rénovation en sus du prix de vente.
-----------------	---

Toiture	Non isolée, vieilles tuiles, charpente saine.
---------	--

Mode de chauffage	Chauffage électrique avec radiateurs 4 compteurs
--------------------------	--

Certificat CECB	En cours
-----------------	----------

Disponibilité	A convenir, vide fin 2023
---------------	---------------------------

Prix de vente	CHF 1'590'000.-
----------------------	------------------------

Parking	Garage double + 2 garages + 4 places à l'avant + Nombreuses possibilités de places de parc extérieures
----------------	---

Annexes	2 caves voûtées 1 tonnelle 1 local vélos 1 carnotzet 1 cabanon de jardin
----------------	--

Bail résilié - départ	31.07.2023 max 31.12.2023 max 31.12.2023 Vide
------------------------------	--

Loi L3PL : non soumis
à autorisation du
Canton, accord du
service du logement
déjà obtenu, vente
sans condition.

Factures électricité	2022 (chauffage, eau chaude, éclairage)
-----------------------------	---

Rez - 2,5 pcs	1400.-
Rez - 3,5 pcs	1036.-
Etage - 3,5 pcs	1234.-
Etage - 5,5 pcs + communs	2720.-

Dossier
non contractuel.

Tour Virtuel Caméra 360°
de l'ensemble de la propriété
ci-dessous, son QR Code



Reference 5 Immobilier SA
Route de Lausanne 14 - 1037 Etagnières

Mélanie Adam
Agent immobilier qualifiée USPI
m.adam@reference5.ch
078 827 40 89

www.reference5.ch

Vous envisagez de vendre votre bien immobilier ?
Estimation et CECB offerts. Mise en valeur optimale de votre bien.
Marketing immobilier efficace.
N'hésitez pas à me contacter !

